



2025年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年2月9日

上場会社名 株式会社ハウスフリーダム
 コード番号 8996 U R L <https://www.housefreedom.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小島 賢二
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役社長室長兼経理財務部長 (氏名) 河辺 豊 T E L 072-336-0503
 定時株主総会開催予定日 2026年3月24日 配当支払開始予定日 2026年3月25日
 有価証券報告書提出予定日 2026年3月23日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年12月期の連結業績（2025年1月1日～2025年12月31日）

(1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
2025年12月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期	16,928	16.8	1,114	26.2	967	25.9	658	35.9

(注) 包括利益 2025年12月期 660百万円 (36.7%) 2024年12月期 483百万円 (39.5%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
2025年12月期	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年12月期	171.87	—	18.2	5.8	6.6

(参考) 持分法投資損益 2025年12月期 一千万円 2024年12月期 一千万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
2025年12月期	百万円	百万円	%	円 銭
2024年12月期	17,006	3,859	22.7	1,006.79

(参考) 自己資本 2025年12月期 3,859百万円 2024年12月期 3,370百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2025年12月期	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年12月期	640	△137	343	4,780

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2024年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2025年12月期	—	0.00	—	45.00	45.00	172	36.8	5.4
2026年12月期(予想)	—	0.00	—	55.00	55.00	210	32.0	5.8

(注) 2024年12月期期末配当金の内訳 普通配当40円00銭 記念配当5円00銭

3. 2026年12月期の連結業績予想（2026年1月1日～2026年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
第2四半期(累計)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	円 銭
通期	7,200	4.8	270	55.3	180	80.0	105	27.39

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：無
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2025年12月期	4,110,000株	2024年12月期	4,110,000株
2025年12月期	276,860株	2024年12月期	276,860株
2025年12月期	3,833,140株	2024年12月期	3,959,370株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 4 「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 企業集団の状況	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
4. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(セグメント情報等の注記)	16
(1 株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
5. その他	21
(1) 役員の異動	21
(2) その他	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられるものの、景気は緩やかに回復しています。先行きにつきましては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されますが、今後の物価動向や米国の通商政策をめぐる動向等が国内景気を下押しするリスクとなっております。また、金融資本市場の変動等の影響に留意が必要です。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日銀の金融政策に変化はみられるものの、住宅ローン金利は依然として低水準で推移しており、継続する政策支援を背景に、不動産需要は底堅く推移しております。しかしながら、戸建住宅需要につきましては、土地価格や建設コストの上昇により、住宅一次取得者層が購入しづらい状況となっており、市場環境は厳しい状況が続いております。また、住宅ローン金利は上昇基調にあり、引き続き先行き不透明な状況となっております。

このような事業環境の下、当社グループは、継続して中長期的な成長に向けた事業展開を推進し、既存事業の収益力向上、エリア内における更なるシェア拡大に加え、5事業分野のシナジー効果創出に向けた連携強化及び最適な事業ポートフォリオ構築に向けたストックビジネスの拡大を図ってまいりました。

当連結会計年度の業績につきましては、当社グループの中核事業である不動産仲介事業は堅調に推移し、また、新築戸建分譲事業につきましても、関西エリア及び愛知エリアの販売が好調に推移したことにより、販売件数が前期より増加となりました。これらに加えて、不動産賃貸事業は、木造アパートの販売が前期より増加したこと、売上高及び各段階利益は前期から増加となりました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度の業績は、売上高16,928百万円（前期比16.8%増）、営業利益1,114百万円（同26.2%増）、経常利益967百万円（同25.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益658百万円（同35.9%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

①不動産仲介事業

当社グループの中核事業と位置付けております不動産仲介事業におきましては、当社グループの地域密着戦略における要として、地域内情報の取得等他事業とのシナジー効果の最大化を目的に、関西、福岡及び中部エリアにおいて事業を展開いたしました。

この結果、当事業の売上高は2,285百万円（前期比6.7%増）、セグメント利益263百万円（同10.2%減）となりました。

②新築戸建分譲事業

新築戸建分譲事業におきましては、お客様ニーズにマッチした分譲住宅の供給を目標に事業を推進しております。当連結会計年度につきましては、関西エリアと愛知エリアの販売が前年より増加したことで、同セグメントの売上高及びセグメント利益は前期を上回りました。

この結果、当事業の売上高は9,219百万円（前期比14.7%増）、セグメント利益378百万円（同85.7%増）となりました。

③建設請負事業

建設請負事業におきましては、注文住宅及びリフォームの請負事業を展開しております。当事業における売上高は1,323百万円（前期比3.5%増）、セグメント利益102百万円（同8.2%減）となりました。

④損害保険代理事業

損害保険代理事業におきましては、不動産関連サービスから派生する火災保険及び地震保険等の代理店業務を行っております。当事業における売上高は46百万円（前期比9.1%増）、セグメント利益11百万円（同0.3%減）となりました。

⑤不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、関西圏を中心として主に住居用マンションやオフィスビルなどの賃貸不動産の仕入れ、賃貸及び販売に加えて、小規模賃貸アパート及び住居用マンションの開発及び販売を行っております。当連結会計年度につきましては、自社開発の木造アパートの販売が前期より増加したことで、売上高及びセグメント利益は前期を上回りました。

この結果、当事業の売上高は4,052百万円（前期比35.8%増）、セグメント利益887百万円（同21.9%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産は17,006百万円となり、前連結会計年度末と比較して896百万円増加しました。主な内容は、現金及び預金843百万円及び販売用不動産341百万円が増加した一方、仕掛販売用不動産244百万円が減少したこと等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は13,147百万円となり、前連結会計年度末と比較して408百万円増加しました。主な内容は、短期借入金410百万円及び1年内返済予定の長期借入金511百万円増加した一方、長期借入金350百万円及び社債161百万円が減少したこと等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は3,859百万円となり、前連結会計年度末と比較して488百万円増加しました。主な内容は、親会社株主に帰属する当期純利益658百万円の計上による増加、剰余金の配当172百万円による減少等であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度の現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末と比較して845百万円増加し、4,780百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な増減要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は640百万円となりました。これは、税金等調整前当期純利益967百万円、利息の支払額182百万円及び法人税等の支払額301百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は137百万円となりました。これは、有形固定資産の取得による支出136百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は343百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入4,698百万円、長期借入金の返済による支出4,623百万円、短期借入金の純増額496百万円、社債の償還による支出117百万円、配当金の支払額172百万円等によるものであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンドは、以下のとおりであります。

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期	2025年12月期
自己資本比率 (%)	20.0	20.1	19.4	20.9	22.7
時価ベースの自己資本比率(%)	19.3	18.4	20.8	18.5	21.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	67.0	6.6	18.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	1.5	13.0	3.5

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用してあります。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

5. 2021年12月期及び2022年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

当社グループを取り巻く経営環境は、緩やかな景気回復が継続することが期待されます。しかしながら、物価の動向や米国の通商政策をめぐる動向、金融資本市場の変動の影響等、先行きについては不透明な状況が予想されます。

当不動産業界におきましても、住宅取得に係る各種政策は継続し、住宅需要を下支えすることが予想されるものの、土地価格や建設コスト等が高止まりし、金利も上昇傾向にある中、住宅取得マインドは全体として低下傾向にあり、引き続き厳しい経営環境が継続するものと予想されます。

このような状況下で当社グループは、中長期的成長に向けた事業展開に継続して取り組んでまいります。事業分野ごとの収益力向上策を継続して推進し、既存事業におけるエリア内のシェア拡大を図ってまいります。当社グループの中核事業であります、不動産仲介事業の収益力は、エリアの拡大に伴って順調に成長しており、翌連結会計年度は更にエリア内の新築、中古住宅の仲介件数を増加させると共に、これに伴ったリフォーム獲得の拡大等を着実に推進してまいります。また、当社グループのサービスをご提供できるエリアが、関西、九州、中部及び沖縄エリアの主要地域で拡大しており、今後につきましても、成長余地が大きいエリアにおいて積極的な用地仕入を実行し、当該エリアにおける新築戸建分譲事業の拡大を図ってまいります。不動産賃貸事業は、2022年に収益不動産販売を本格化して以降、順調に事業拡大を続けており、翌連結会計年度においても、安定的な収益の拡大を図りながら中長期的成長に向け、バランスの取れた事業成長を進めてまいります。当社グループの展開する5事業分野のシナジー効果を発揮して、今後も需要が見込まれる事業を推進すると共に、需要の高いエリアへの進出等を計画し、実行してまいります。

以上から、次期の連結会計年度においては、売上高18,000百万円(前期比6.3%増)、営業利益1,200百万円(同7.7%増)、経常利益1,000百万円(同3.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益675百万円(同2.5%増)を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主の皆様への利益還元を経営上の重要課題と位置づけております。今後も、事業収益をベースに、将来の事業展開・経営環境の変化に対応するための内部留保金の確保と株主還元等とのバランスを考慮した配当政策を継続する方針であります。

2025年12月期の利益配当金につきましては、1株当たり55円を実施する予定であります。

なお、2026年12月期の年間配当金は、通期の業績見通しから、1株当たり55円とする予定であります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び完全子会社である株式会社リフォスター、シティーホーム株式会社及び株式会社アイデムホームの4社で構成されております。主な事業内容別の当社グループにおける位置付けは、以下のとおりです。

当社(株式会社ハウスフリーダム)及び子会社(シティーホーム株式会社)

不動産仲介事業

不動産の売買仲介及び販売代理を行っております。

新築戸建分譲事業

戸建分譲住宅及び中古物件の企画開発、建築、販売を行っております。

建設請負事業

注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

損害保険代理事業

火災保険及び地震保険等の保険代理事業を行っております。

不動産賃貸事業

住居用マンション及びオフィスビル等賃貸不動産の仕入、開発、賃貸及び販売を行っております。

子会社(株式会社リフォスター)

新築戸建分譲事業

中古物件の販売を行っております。

建設請負事業

リフォームの請負を行っております。

子会社(株式会社アイデムホーム)

不動産仲介事業

不動産の売買仲介及び販売代理を行っております。

建設請負事業

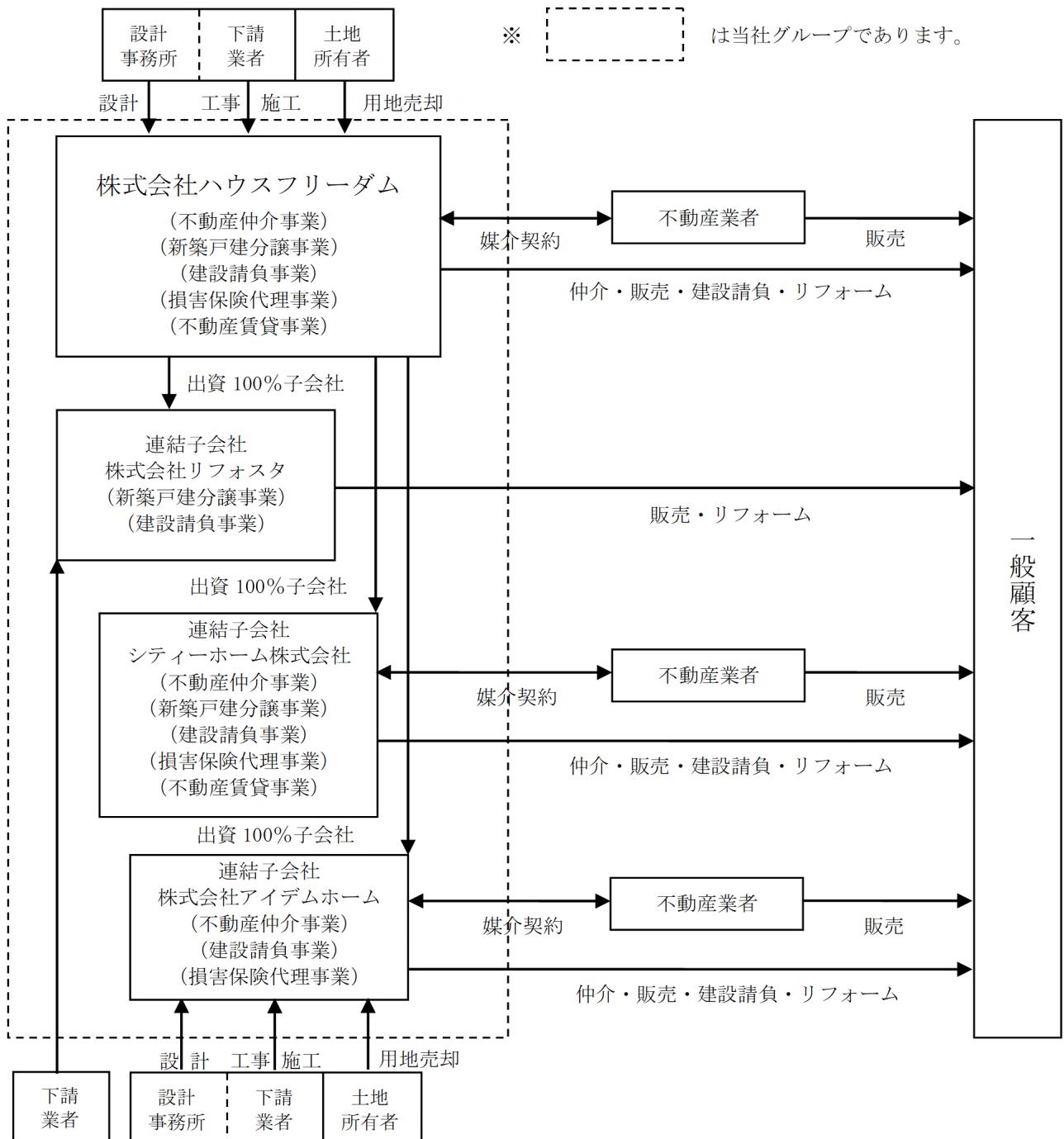
注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

損害保険代理事業

火災保険及び地震保険等の保険代理業を行っております。

[事業系統図]

以上を事業系統図に示すと、次のとおりであります。



3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,955,883	4,799,395
売掛金	10,563	13,412
販売用不動産	3,248,942	3,589,949
仕掛販売用不動産	4,462,426	4,218,223
未成工事支出金	85,331	33,080
その他	211,888	262,465
貸倒引当金	△45	△51
流動資産合計	11,974,990	12,916,476
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,422,835	2,422,491
減価償却累計額	△427,273	△495,584
建物及び構築物（純額）	1,995,562	1,926,907
機械装置及び運搬具	62,659	73,561
減価償却累計額	△55,704	△65,348
機械装置及び運搬具（純額）	6,955	8,212
工具、器具及び備品	67,354	66,308
減価償却累計額	△62,980	△63,385
工具、器具及び備品（純額）	4,374	2,923
土地	1,756,893	1,756,893
リース資産	59,437	56,118
減価償却累計額	△37,944	△40,798
リース資産（純額）	21,492	15,319
建設仮勘定	2,460	112,860
有形固定資産合計	3,787,737	3,823,115
無形固定資産		
のれん	14,912	—
ソフトウエア	1,170	3,324
その他	235	235
無形固定資産合計	16,318	3,559
投資その他の資産		
投資有価証券	47,808	51,456
繰延税金資産	74,655	61,202
その他	211,172	153,011
貸倒引当金	△4,214	△4,214
投資その他の資産合計	329,421	261,455
固定資産合計	4,133,477	4,088,130
繰延資産		
社債発行費	1,623	1,969
繰延資産合計	1,623	1,969
資産合計	16,110,091	17,006,576

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	490, 257	389, 608
短期借入金	2, 927, 290	3, 338, 100
1年内償還予定の社債	110, 000	224, 000
1年内返済予定の長期借入金	1, 235, 851	1, 747, 677
リース債務	7, 318	5, 038
未払法人税等	160, 008	157, 036
契約負債	155, 127	86, 005
賞与引当金	110, 973	127, 767
製品保証引当金	17, 701	11, 937
その他	506, 858	560, 810
流動負債合計	5, 721, 385	6, 647, 979
固定負債		
社債	240, 000	79, 000
長期借入金	6, 713, 216	6, 362, 223
リース債務	14, 214	10, 254
資産除去債務	35, 855	36, 111
その他	14, 754	11, 858
固定負債合計	7, 018, 040	6, 499, 447
負債合計	12, 739, 425	13, 147, 426
純資産の部		
株主資本		
資本金	328, 842	328, 842
資本剰余金	173, 940	173, 940
利益剰余金	3, 023, 199	3, 509, 514
自己株式	△187, 646	△187, 646
株主資本合計	3, 338, 335	3, 824, 650
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	32, 329	34, 498
その他の包括利益累計額合計	32, 329	34, 498
純資産合計	3, 370, 665	3, 859, 149
負債純資産合計	16, 110, 091	17, 006, 576

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	14,488,455	16,928,018
売上原価	10,126,276	11,890,348
売上総利益	4,362,178	5,037,670
販売費及び一般管理費	3,479,198	3,923,562
営業利益	882,979	1,114,107
営業外収益		
受取利息	231	4,399
紹介手数料収入	18,573	16,729
違約金収入	2,258	1,000
損害賠償収入	—	9,037
事務手数料収入	3,132	7,825
その他	4,764	4,623
営業外収益合計	28,959	43,615
営業外費用		
支払利息	132,296	181,853
支払保証料	8,344	5,854
その他	2,736	2,075
営業外費用合計	143,377	189,783
経常利益	768,562	967,939
特別利益		
固定資産売却益	65	292
特別利益合計	65	292
特別損失		
固定資産除却損	3,184	0
リース解約損	8,803	915
特別損失合計	11,988	915
税金等調整前当期純利益	756,639	967,317
法人税、住民税及び事業税	278,860	296,537
法人税等調整額	△6,867	11,973
法人税等合計	271,993	308,510
当期純利益	484,646	658,806
親会社株主に帰属する当期純利益	484,646	658,806

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	484,646	658,806
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,265	2,168
その他の包括利益合計	△1,265	2,168
包括利益 (内訳)	483,380	660,975
親会社株主に係る包括利益	483,380	660,975
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	328,842	173,940	2,699,879	△32,246	3,170,415
当期変動額					
剩余金の配当			△161,325		△161,325
親会社株主に帰属する当期純利益			484,646		484,646
自己株式の取得				△155,400	△155,400
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	323,320	△155,400	167,920
当期末残高	328,842	173,940	3,023,199	△187,646	3,338,335

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	33,595	33,595	3,204,010
当期変動額			
剩余金の配当			△161,325
親会社株主に帰属する当期純利益			484,646
自己株式の取得			△155,400
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,265	△1,265	△1,265
当期変動額合計	△1,265	△1,265	166,655
当期末残高	32,329	32,329	3,370,665

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	328,842	173,940	3,023,199	△187,646	3,338,335
当期変動額					
剰余金の配当			△172,491		△172,491
親会社株主に帰属する当期純利益			658,806		658,806
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	486,315	—	486,315
当期末残高	328,842	173,940	3,509,514	△187,646	3,824,650

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他包括利益累計額合計	
当期首残高	32,329	32,329	3,370,665
当期変動額			
剰余金の配当			△172,491
親会社株主に帰属する当期純利益			658,806
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,168	2,168	2,168
当期変動額合計	2,168	2,168	488,483
当期末残高	34,498	34,498	3,859,149

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	756,639	967,317
減価償却費	106,012	112,119
のれん償却額	22,369	14,912
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1	6
賞与引当金の増減額（△は減少）	8,486	16,793
受取利息及び受取配当金	△2,560	△6,727
支払利息	132,296	181,853
固定資産売却損益（△は益）	△65	△292
固定資産除却損	3,184	0
売上債権の増減額（△は増加）	△7,452	△71,939
棚卸資産の増減額（△は増加）	919,823	△64,596
仕入債務の増減額（△は減少）	24,581	△133,164
その他	67,427	101,651
小計	2,030,744	1,117,934
利息及び配当金の受取額	2,560	6,727
利息の支払額	△132,060	△182,994
法人税等の支払額	△184,149	△301,366
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,717,094	640,302
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△0	△1
有形固定資産の取得による支出	△182,064	△136,881
有形固定資産の売却による収入	67	336
その他	1,323	△1,015
投資活動によるキャッシュ・フロー	△180,673	△137,562
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△1,172,180	496,310
長期借入れによる収入	5,326,160	4,698,480
長期借入金の返済による支出	△4,821,913	△4,623,147
社債の発行による収入	49,205	68,355
社債の償還による支出	△285,200	△117,000
配当金の支払額	△161,142	△172,353
自己株式の取得による支出	△155,400	—
その他	△19,704	△7,472
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,240,175	343,171
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	296,245	845,910
現金及び現金同等物の期首残高	3,638,753	3,934,999
現金及び現金同等物の期末残高	3,934,999	4,780,910

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数・・・3社

連結子会社の名称 (株)リフォスター、シティーホーム(株)、及び(株)アイデムホーム

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社がないため、該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名	決算日
(株)アイデムホーム	9月30日 *

*: 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

② 棚卸資産

通常の販売目的で保有する販売用不動産、仕掛販売用不動産、及び未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く。）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末に在籍している従業員に係る支給見込額のうち、当連結会計年度に負担すべき金額を計上しております。

③ 製品保証引当金

販売した住宅に対するアフターサービス及びクレーム費用の支出に備えるため、過去の実績に将来の見込みを加味した金額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。

① 不動産仲介事業

不動産仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明に関する義務を負っております。

当該履行義務は、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであるため、当該引渡時点において収益を計上しております。

② 新築戸建分譲事業

戸建住宅及び戸建用地の販売は、用地の仕入れから企画、設計、施工監理、販売までを自社一貫体制にて行った戸建住宅または戸建用地を顧客に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、物件が引渡される一時点で充足されるため、当該引渡時点において収益を計上しております。

③ 建設請負事業

注文住宅及びリフォーム工事の請負は、請負契約に基づき顧客と合意した仕様の各種工事を行う義務を負っております。当該請負契約においては、当社の義務の履行により資産が創出され又は増価し、資産の創出又は増価について顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は、一定期間にわたり充足される履行義務であり、工事の進捗に応じて充足されるものであります。したがって、注文住宅及びリフォーム工事においては、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。なお、履行義務の充足に係る進捗度の見積りは、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、発生原価に基づくインプット法に基づいて見積っております。また、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合には、原価回収基準にて収益を計上しております。

なお、受注から工事完了までの期間がごく短期間の請負契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

④ 損害保険代理事業

損害保険会社等との保険代理店委託契約に基づき、損害保険契約に係る代理店収入を收受しております。当該代理店収入は、損害保険契約の開始時に履行義務が充足されたと判断し、当該時点で収益を認識しております。

⑤ 不動産賃貸事業

主に住居用マンションやオフィスビル等の不動産に係る賃貸収入及び不動産の販売収入であります。

賃貸収入は、不動産の賃貸（オペレーティングリース）から生じる収益であり、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）等の範囲に含まれるリース取引として、リース契約期間に基づきリース契約上の収受すべき月当たりのリース料を基準として、その経過期間に対応するリース料を収益として計上しております。

不動産の販売収入は、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っており、当該履行義務は、物件が引渡される一時点で充足されることから、不動産の引渡時点において収益を計上しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、投資効果の発現する期間を個別に見積り、定額法により償却することとしております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、隨時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

固定資産等に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、投資その他の資産の「その他」（長期前払費用）に計上し、均等償却しております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象としているものであります。

当社グループでは、「不動産仲介事業」、「新築戸建分譲事業」、「建設請負事業」、「損害保険代理事業」及び「不動産賃貸事業」の5つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

事業区分	事業内容
不動産仲介事業	不動産の売買仲介及び販売代理
新築戸建分譲事業	戸建分譲住宅の販売及び中古物件の企画開発、建築、販売
建設請負事業	注文住宅及びリフォームの請負
損害保険代理事業	火災保険及び地震保険等の保険代理事業
不動産賃貸事業	住居用マンション及びオフィスビル等賃貸不動産の仕入、開発、賃貸及び販売

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部利益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 仲介事業	新築戸建 分譲事業	建設請負 事業	損害保険 代理事業	不動産 賃貸事業	計		
売上高								
顧客との契約から生じる収益	2,141,642	8,041,481	1,278,422	42,775	2,567,835	14,072,157	-	14,072,157
その他の収益（注）3	-	-	-	-	416,297	416,297	-	416,297
外部顧客への売上高	2,141,642	8,041,481	1,278,422	42,775	2,984,133	14,488,455	-	14,488,455
セグメント間の内部売上高又は振替高	10,764	-	69,383	-	-	80,147	△80,147	-
計	2,152,406	8,041,481	1,347,806	42,775	2,984,133	14,568,602	△80,147	14,488,455
セグメント利益	293,385	203,610	111,794	11,527	727,749	1,348,067	△465,088	882,979
セグメント資産	378,377	4,300,026	108,139	12,967	7,284,209	12,083,720	4,026,370	16,110,091
その他の項目								
減価償却費	17,975	4,320	2,473	357	76,058	101,186	4,826	106,012
のれんの償却	2,236	20,132	-	-	-	22,369	-	22,369
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	48,384	4,144	3,115	-	138,962	194,606	26,389	220,996

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1)セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去40,294千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△505,382千円であります。
- (2)セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主なものは各報告セグメントに帰属しない親会社及び子会社における余剰運用資金（現金及び預金）であります。
- (3)その他の項目の「減価償却費」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4)その他の項目の「有形固定資産及び無形固定資産の増加額」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸料収入が含まれております。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 仲介事業	新築戸建 分譲事業	建設請負 事業	損害保険 代理事業	不動産 賃貸事業	計		
売上高								
顧客との契約から生じる収益	2,285,993	9,219,626	1,323,642	46,666	3,596,955	16,472,884	-	16,472,884
その他の収益（注）3	-	-	-	-	455,134	455,134	-	455,134
外部顧客への売上高	2,285,993	9,219,626	1,323,642	46,666	4,052,089	16,928,018	-	16,928,018
セグメント間の内部売上高又は振替高	14,736	-	82,417	-	-	97,153	△97,153	-
計	2,300,730	9,219,626	1,406,059	46,666	4,052,089	17,025,172	△97,153	16,928,018
セグメント利益	263,347	378,189	102,629	11,493	887,181	1,642,842	△528,734	1,114,107
セグメント資産	345,921	4,802,986	55,743	13,090	6,941,621	12,159,363	4,847,212	17,006,576
その他の項目								
減価償却費	21,701	5,920	3,750	457	74,126	105,956	6,163	112,119
のれんの償却	1,491	13,421	-	-	-	14,912	-	14,912
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	8,652	4,800	1,121	-	110,400	124,974	5,550	130,524

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1)セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去32,966千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△561,700千円であります。
 - (2)セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主なものは各報告セグメントに帰属しない親会社及び子会社における余剰運用資金（現金及び預金）であります。
 - (3)その他の項目の「減価償却費」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4)その他の項目の「有形固定資産及び無形固定資産の増加額」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の取得によるものであります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸料収入が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものが
ないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、
記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものが
ないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

(単位：千円)

	不動産 仲介事業	新築戸建 分譲事業	建設請負 事業	損害保険 代理事業	不動産 賃貸事業	小計	調整額	合計
当期償却額	2,236	20,132	-	-	-	22,369	-	22,369
当期末残高	1,491	13,421	-	-	-	14,912	-	14,912

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	不動産 仲介事業	新築戸建 分譲事業	建設請負 事業	損害保険 代理事業	不動産 賃貸事業	小計	調整額	合計
当期償却額	1,491	13,421	-	-	-	14,912	-	14,912
当期末残高	-	-	-	-	-	-	-	-

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	
1株当たり純資産額	879.35円	1株当たり純資産額	1,006.79円
1株当たり当期純利益金額	122.40円	1株当たり当期純利益金額	171.87円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	484,646	658,806
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	484,646	658,806
普通株式の期中平均株式数（株）	3,959,370	3,833,140

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の異動

未定であります。

(2) その他

該当事項はありません。